

DER FONDS

Brief

DAS MEDIUM FÜR SACHWERT-INVESTITIONEN

NR. 462 | 30. KW | 26.07.2024 | ISSN 1860-6399 | KOSTENLOS PER E-MAIL

INHALTSVERZEICHNIS

Fonds-Check: Deutsche Finance sammelt Kapital für Logistikimmobilien ein	2
Medienkritik: Wie manche über die Lage bei den Immobilienfonds berichten	5
ELTIF 2.0: Neue Chance für das geschlossene Sondervermögen	8
Erneuerbare Energien: Hybridisierung - Kombi-Modelle unter Strom	11
Lebenswerte Städte: Top-Ergebnis trotz Junkies und Obdachlosen	13
Personalia I	13
Wohnungsmarkt in Ferien-Region: Noch herrscht Ebbe an der Küste	14
Personalia II	14
Immobilien-Experten: Schockstarre am Markt löst sich langsam	15
Wettkampf im All: Im kalten Krieg der Sterne	16
Einzelhandelsimmobilien: JLL sieht Trendwende an den Investmentmärkten	17
Fondsbörse Deutschland: Starkes Ergebnis mit Gebrauchten im 1. Halbjahr	18
Das Letzte	20
Impressum	20

Meiner Meinung nach...

Was für eine ereignisreiche Woche. Zunächst überlebt **Donald Trump** einen Attentatsversuch und macht sich damit zum Auserwählten Gottes. Damit bestimmt er nahezu komplett die Berichterstattung über die kommende Wahl in den USA. Wenige Tage später ist es damit vorbei. **Joe Biden** zieht seine Kandidatur zurück, und die Demokraten übernehmen mit **Kamala Harris** die Schlagzeilen. „Betrug“, wittert Trump und fordert eine Entschädigung von den Demokraten. Denn schließlich habe er bereits viel Zeit und Geld in den Wettstreit mit Biden investiert. So was kannst Du Dir nicht ausdenken...

Die USA sind ein Schwerpunkt dieser Ausgabe. **Deutsche Finance** bringt einen Publikums-AIF mit Investitionen in den Bau von Lagerhallen und anderen Logistikimmobilien in Austin, Texas. Kein risikoloses Angebot, aber ein interessantes Investment mit der Aussicht auf Rendite.

Rechtsanwalt **Eric Romba** hat sich die neue ELTIF-Verordnung angeschaut und bei der BaFin nachgefragt: Sind geschlossene Sondervermögen für private Kapitalanleger über einen ELTIF möglich? Ja, sagt die Finanzbehörde. Was das für die Sachwertebranche bedeutet, und welche Vorteile das Sondervermögen bietet, hat Romba für uns zusammengefasst.

Verlagert sich der kalte Krieg in den Weltraum? **Feri** hat sich Gedanken dazu gemacht und sieht die USA, China, Russland, aber auch Iran und Nordkorea bereits in Vorbereitungen für den Krieg der Sterne.

Wie glaubwürdig ist die Rangliste der lebenswertesten Metropolen weltweit? Nachdem ich eine der Top-Ten-Städte kürzlich kennengelernt habe, sind mir Zweifel gekommen.

Wer im Urlaub ist, dem wünsche ich viel Spaß und Erholung. Allen anderen wenig Stress im Job und gute Nerven bei den dauernden Unwettern.

Viel Spaß beim Lesen!



BVT

Aktuelle US-Studie von Prof. Vornholz

In der aktuellen Ausarbeitung „Immobilien-Investmentmarkt USA“ erörtert Immobilienökonom Professor **Günter Vornholz** für den Münchner Anbieter **BVT** detailliert die Entwicklungen auf dem US-amerikanischen Immobilien-Investmentmarkt seit der Jahrtausendwende.

Seine Studie zeigt auf, wie sowohl monetäre Einflussfaktoren als auch die Wirtschafts- und Einkommensentwicklung und die demografische Tendenz zu zyklischen Entwicklungen auf den gewerblichen Immobilienmärkten führten. Diese weisen allerdings nicht alle derart starke Auswirkungen wie die Finanz- und Wirtschaftskrise 2007/08 oder der mit der Zinswende einsetzende Einbruch im Sommer 2022 auf.

In der Perspektive sieht Vornholz für US-Immobilien trotz aktueller Schwierigkeiten für die Zukunft insgesamt durchaus gute Rahmenbedingungen. So dürfte der Hochpunkt des aktuellen Strafungszyklus der US-amerikanischen Notenbank FED erreicht sein, und Zinssenkungen wieder in den Fokus rücken. Dadurch bleibt der langfristige Wachstumsausblick gut.

Die Gesamtstudie hat Vornholz dem Fondsbrief exklusiv zur Verfügung gestellt. In den kommenden Ausgaben werden wir ausführlich daraus zitieren.



Moderne Lagerhallen mit Bewegungsmeldern für die Beleuchtung. Nachgefragte Assets für Immobilieninvestoren.

Fonds-Check

Projektentwicklungen auf Lager

Deutsche Finance bringt AIF mit Investitionen in US-Logistikimmobilien

Logistikimmobilien ragen heraus aus dem eher traurigen Markt für Gewerbeimmobilien. Investoren haben die Chancen der Hallen erkannt, die zur Lagerhaltung, Kommissionierung und Verteilung von Gütern genutzt werden. Deutsche Finance sucht mit dem „DF Investment Fund 24“ Kapital zum Bau von Logistikimmobilien in den USA.

Märkte. Das Segment ist diversifiziert. Erfüllt eine reine Industrieimmobilie einfachste Baustandards, ist eine Light Industrial Immobilie unter anderem durch verkehrsgünstige Lage und ein modernes Flächennutzungs-Konzept charakterisiert. In der Regel verfügt sie über einen maßgeblichen Anteil an Produktions- und Hallenfläche mit überdurchschnittlicher Traglast und Raumhöhe. Entscheidend sind außerdem zusätzliche Büros, die für höhere Mieteinnahmen sorgen. Von Bedeutung ist zudem die Lage. Nachgefragte Objekte befinden sich in der Nähe von Flughäfen, Güterbahnhöfen und Autobahn-Knotenpunkten.

Die Aussichten für Investitionen in geeignete Logistikimmobilien sind gut. Dafür ist in der Hauptsache der steigende Anteil von E-Commerce verantwortlich. Vereinfacht lässt sich sagen:

Worunter der stationäre Einzelhandel leidet, das stärkt den Logistik-Markt. Ein wesentlicher Faktor bei Logistikinvestitionen und -entwicklungen sind die Anforderungen des Mieters. Dazu gehören unter anderem geringe Energiekosten und die Möglichkeit, am Standort Arbeitnehmer zu finden.

Der europäische Logistikimmobilienmarkt ist im Vergleich zu den USA noch jung und wenig entwickelt. Die Niederlande und Deutschland sind die etabliertesten Logistikimmobilienmärkte in Europa und haben daher auch den höchsten Flächenbestand pro Kopf – sind jedoch weit von den Entwicklungen in Amerika entfernt.

Im Jahr 2022 haben die Umsätze im US-Onlinehandel die Grenze von einer Billion US-Dollar überschritten. Das alleine führte aber nicht zu einer steigenden Nachfrage nach Lagerkapazitäten und Mieten. Treiber ist auch das Thema „Reserve-Logistik“. Gemeint sind die Retouren zurück zum Händler. Machen sie im klassischen Geschäft acht bis zehn Prozent des Umsatzes aus, liegt die Retouren-Quote im Online-Handel bei rund 30 Prozent.

Das auf Analysen von Logistikmärkten spezialisierte Unternehmen **Mordor**

Intelligence sieht den nordamerikanischen Logistikmarkt derzeit von mehreren Faktoren geprägt. „Die steigende Nachfrage nach ausländischen Gütern in Schwellenländern wie Indonesien, Thailand und Indien, insbesondere nach Importen aus nordamerikanischen Ländern, ist eine der Hauptkräfte, die das Wachstum des Logistikmarktes in der nordamerikanischen Region katalysieren. Aufgrund steigender Handelsvolumina in den Ländern der Region stieg die Nachfrage nach Gütern im nordamerikanischen Raum stark an. Im Jahr 2022 wuchs der nordamerikanische Logistikmarkt im Jahresvergleich um 5,3 Prozent.“

Deutsche Finance kann also eine Menge Gründe für den Standort USA aufzählen. Der Fonds für institutionelle Investoren beteiligt sich als Co-Investor an fünf neu zu errichtenden Logistikimmobilien im Großraum Austin, Texas. Sie werden in zwei Bauphasen auf einem 246.000 Quadratmeter großen Grundstück errichtet. Die erste Bauphase hat im April dieses Jahres begonnen und soll im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein. Parallel dazu beginnt die zweite Bauphase im Januar 2025, die ebenfalls knapp ein Jahr dauern wird.

Die Metropolregion Austin profitiert von der aufstrebenden Technologie-Industrie. Der Boom begann mit der Gründung von **Dell** und zog in den Folgejahren Unternehmen wie **Oracle**, **Hewlett Packard**, **Samsung** und **Apple** in die Region rund um Austin. **Tesla**-Chef **Elon Musk** hat kürzlich angekündigt, er werde den Sitz seiner Unternehmen **X** und **Space X** nach Texas verlagern, weil Kalifornien ein Gesetz erlassen hat, das ihm nicht passt. Es verbietet Schulen, Lehrer dazu zu zwingen, Eltern über eventuelle Veränderungen in der sexuellen Orientierung oder der Geschlechtsidentität zu informieren. Zu Elon Musk kann jeder seine eigene Meinung haben, der Südosten der USA ist auf jeden Fall Nutznießer seiner Eigenheit...

Unabhängig von den Logistikmärkten gewinnt die Region grundsätzlich. Günstige Lebenshaltungskosten und niedrige Bundessteuern führen zu einer Art Völkerwanderung innerhalb der USA. So viel Menschen wie niemals zuvor ziehen nach Texas, was zu einer enormen Nachfrage nach Wohnungen, Infrastruktur und der Versorgung mit Lebensmitteln führt.

Kalkulation. Deutsche Finance möchte 53,5 Millionen Dollar einsammeln. Die Mindestgröße der

ustreuhand
Gemeinsam Investieren

THREE RAVINIA

**Hohe Beteiligung des
Fondsmanagements
Konservative Kalkulation**

**Gemeinsam Investieren
Lead-Investor und Fondsanleger
immer auf derselben Seite**

Rufen Sie uns an: 069/6380 939-0

www.ustreuhand.de



Immac Group

Zwei Pflegeheime

Die **Immac Group** erwirbt die stationäre Pflegeeinrichtung „Haus Müller“ und die Anlage für betreutes Wohnen „Haus Westfalenmeer“. Beide Einrichtungen befinden sich in direkter Wasserlage im Ortsteil Günne der Gemeinde Möhnesees im Kreis Soest. Zeitgleich mit dem Immobilienerwerb wurde außerdem die aktuelle Betriebsgesellschaft veräußert, und mit dem neuen Gesellschafter konnte ein langfristiger 25-Jahres-Pachtvertrag verhandelt werden.

Tickets liegt bei 10.000 Dollar plus fünf Prozent Agio, wobei der Anbieter Beteiligungen ab 25.000 Dollar präferiert. Der Fonds ist ein Kurzläufer mit einer Laufzeit bis Juni 2027. Allerdings kann die Frist mit Beschluss einer einfachen Mehrheit der Anleger um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Kalkulation. Läuft alles wie geplant, summiert sich der Gesamtrückfluss auf 122 Prozent, nach Abzug des Einsatzes inklusive Agio also ein Plus von 17 Prozent.

Kosten. Die Kosten kommen auf 16,4 Prozent des Kapitaleinsatzes inklusive Agio.

Anbieter. Deutsche Finance ist einer der großen Anbieter von Sachwertbeteiligungen von privaten und professionellen Kapitalanlegern. Er zählt in seinen Verkaufsunterlagen 23 AIF und

25 Mandate institutioneller Investoren auf. Das verwaltete Vermögen hat die Zwölf-Milliarden-Euro-Marke überschritten.

Meiner Meinung nach... Lagerhallen und andere Logistikimmobilien machen den Unterschied. Deutsche Finance bietet mit seinem aktuellen AIF die Finanzierung von Projektentwicklungen im Süden der USA an. Das Konzept sieht den zügigen Verkauf der Immobilien vor, daher ist das Kapital nur wenige Jahre gebunden. Natürlich lassen sich bei einer Projektentwicklung Risiken nie komplett ausschließen, doch das gilt doch eigentlich für alle Immobilienbeteiligungen. Anbieter Deutsche Finance hat eine Vielzahl von Fonds für institutionelle Investoren und Privatanlegern aufgelegt, ist also erfahren genug. Für Anleger, die währungsdiversifiziert in Logistikimmobilien investieren wollen. ■

Jetzt Jamestown 32 zeichnen!

Unser Fonds Jamestown 32 bietet Ihnen die Möglichkeit, in professionell bewirtschaftete, vermietete Immobilien in den USA zu investieren.

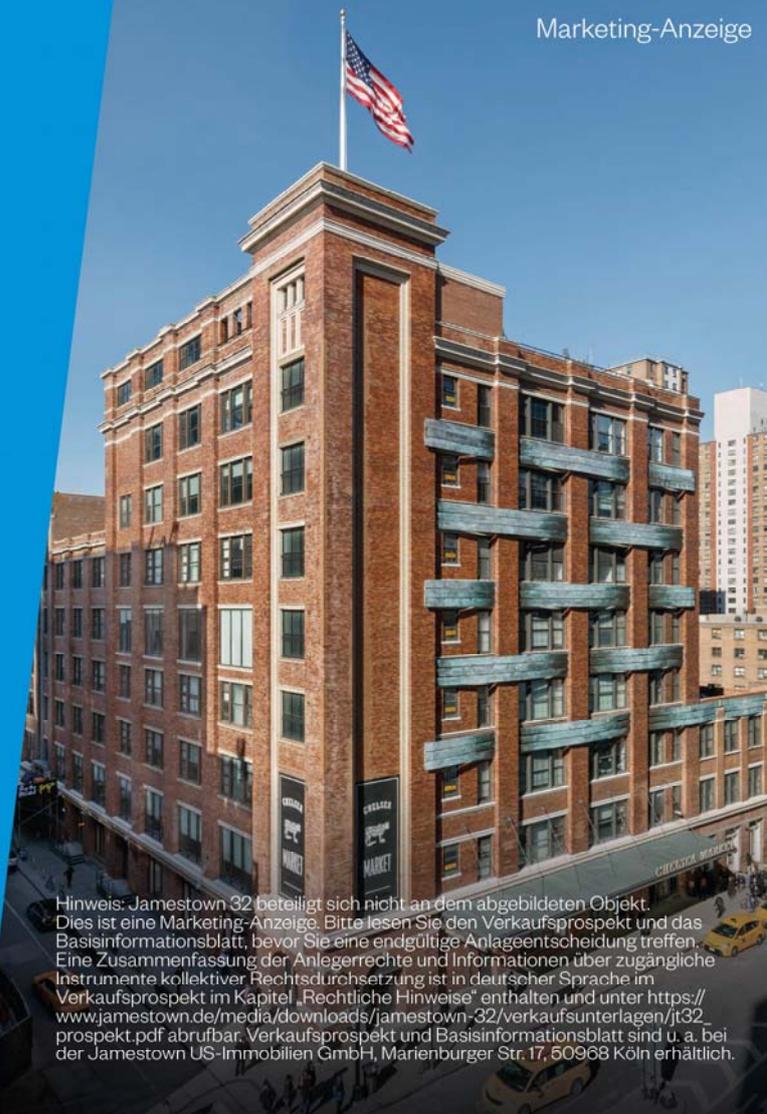
In den vergangenen 41 Jahren haben uns bereits 80.000 Investoren ihr Vertrauen geschenkt.



Direkt informieren

jamestown.de/jamestown-fonds/jamestown-32

Marketing-Anzeige



Hinweis: Jamestown 32 beteiligt sich nicht an dem abgebildeten Objekt. Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Informationen über zugängliche Instrumente kollektiver Rechtsdurchsetzung ist in deutscher Sprache im Verkaufsprospekt im Kapitel „Rechtliche Hinweise“ enthalten und unter https://www.jamestown.de/media/downloads/jamestown-32/verkaufsunterlagen/jt32_prospekt.pdf abrufbar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Marlenburger Str. 17, 50968 Köln erhältlich.

Warnung oder Panikmache?

Wie Medien über die Lage bei offenen ImmoFonds berichten - nicht ohne geschlossenen einen mitzugeben

Jetzt wird es ernst: Die Massenmedien haben die offenen Immobilienfonds entdeckt. Spiegel Online zum Beispiel spricht von „drastischen Wertverlusten“ und fragt: „Wurden Sparer falsch beraten?“

Eigentlich würden das gerne die Verbraucherschützer wissen. „Die Frage, die wir uns stellen, ist: Wurde beim Verkauf des Unilmmo-Fonds falsch beraten“, sorgt sich **Sandra Klug**, Abteilungsleiterin Geldanlage, Altersvorsorge und Versicherungen bei der **Verbraucherzentrale Hamburg**. Gemeint ist der offene Immobilienfonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“, den die Gutachter kürzlich um knapp 17 Prozent abgewertet hatten. Klug berichtet von Kunden der Volks- und Raiffeisenbanken, die sich bereits bei ihr gemeldet haben, um Schadensersatzansprüche prüfen zu lassen.

Auf einer Skala von eins bis sieben tragen die meisten offenen Immobilienfonds die Risikoklasse eins

und damit ein sehr reduziertes Risiko. Anlagen also, die für sicherheitsorientierte Anleger geeignet sein sollen. Begründet wird die Einteilung unter anderem mit der relativ geringen Volatilität und der 24-monatigen Kündigungsfrist, die nach der Immobilien-Krise 2011 eingeführt wurde, als vor allem institutionelle Großinvestoren und Dachfonds die offenen Immobilienfonds in Scharen verließen.

Trotzdem vernebelt die Risikoklasse eins das Wagnis einer Immobilienbeteiligung, auch in einem offenen Fonds. Unabhängig von der Struktur sind Immobilien unternehmerische Beteiligungen mit einer Vielzahl von Unwägbarkeiten. Wie solvent ist der Mieter? Wie lange läuft der Vertrag? Wie attraktiv ist der Standort? Sind Sanierungen nötig? Wie teuer sind eventuell notwendige ESG-Maßnahmen? Fragen über Fragen, die der Anleger gar nicht beantworten kann – außer er ist absoluter Immobilienexperte.

Logisch, dass die Werte nicht endlos steigen. Das



30 JAHRE
VERTRAUEN.
WERTSCHÖPFUNG.
WEITBLICK.

#aktiverimmobilienmanager

Wir vereinen Immobilie mit Zukunft

Das heißt, immer zuerst wahrzunehmen, was unsere Kunden und Partner brauchen. Wie der Markt sich entwickelt, wie Trends zu bewerten sind. Assets auf dieser Basis anzubinden und erfolgreich zu managen. Unser Weg ist nachhaltig, wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen. Deshalb haben wir die UNPRI-Initiative der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren unterzeichnet. Die Umsetzung ist spürbar: Mehrere unserer Immobilienfonds für private oder institutionelle Anleger sind bereits nachhaltig ausgerichtet. Eine offene Denkweise, agile Prozesse und zielorientierte Softwarelösungen sind die Grundlage, um unsere Ziele zu erreichen. Unser Weg geht in diese Zukunft.

Wir laden Sie ein, dabei zu sein!

www.realisag.de  **Real I.S.**

HanseMerkur

Neubau in Berlin

Die **HanseMerkur Grundvermögen AG** plant die Errichtung eines modernen Bürogebäudes im Zentrum Berlins und hat ein 5.000 Quadratmeter großes Grundstück in der Nähe des ehemaligen Grenzübergangs „Checkpoint Charlie“ erworben. Die Fertigstellung ist bis 2027 vorgesehen. Die Planung sieht Gebäude mit rund 16.000 Quadratmeter Mietfläche vor. Zur Umsetzung hat sich die HMG für die **Quantum Projektentwicklung GmbH** entschieden, die auch auch die Vermietung übernehmen wird.



Der offene Fonds „Unilmmo: Wohnen ZBI“ hat in Wohnungen investiert.

spüren die Eigenheimbesitzer, die ihr Einfamilienhaus verkaufen wollen, ebenso wie die Anleger von Gewerbeobjekten wie Bürogebäuden, Einkaufszentren, Hotels und Seniorenwohn-

heimen. Wer das geglaubt hat, ist naiv – hat aber jetzt offenbar kein Problem damit, andere Verantwortliche für seine Anlageentscheidung zu suchen.

Wobei die geschlossenen Immobilienfonds noch riskanter sind, wie der Autor im Spiegel-Artikel nicht vergisst zu er-

wähnen. Sein Fazit: „Für Kleinanleger heißt das: Von geschlossenen Fonds sollten sie auf jeden Fall die Finger lassen.“ Stattdessen rät er zu Tages- und Festgeldern. Wow, die Sparkasse bietet auf dem Tagesgeld aktuell 0,15 Prozent p.a. Außerdem vergisst er, dass die geschlossenen Fonds bei der Risikoklasse total transparent sind. Sie fallen in der Regel in die Kategorie sechs, was ein hohes Risiko bedeutet. Dürfte also niemand sagen, er habe es nicht gewusst. Aber auch Anleger von geschlossenen Fonds werden bestimmt wissen, wem sie die Schuld geben, falls es nicht so läuft wie geplant.

Wie immer im Leben, gibt es solche und solche - auch unter den Anbietern geschlossener AIF. Die Branche komplett zu verdammen, hilft niemandem. Differenzierte Berichte wären hilfreicher. ■

BVT Unternehmensgruppe
Sachwerte. Seit 1976.



Residential Real Estate:
Investitionen in Wohnimmobilien-
Projektentwicklungen im
US-Multi-Family Markt

Mehr erfahren:



bvt

Mehr unter www.bvt.de | interesse@bvt.de | +49 89 38165-206



DEUTSCHE FINANCE GROUP

WERBUNG
Marketinganzeige



FUND
22

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT FUND 22
GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG

INSTITUTIONELLE INVESTITIONSSTRATEGIE IMMOBILIEN

- Investieren mit dem Marktführer
- Institutionelle Investitionsstrategie für Privatanleger
- Investitionen in die Assetklasse Immobilien
- Streuung in mehrere weltweite börsenunabhängige Investments
- Strategische Portfolio-Anpassungen während der Laufzeit des Investmentfonds
- Beteiligungssumme ab 1.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Agio

DF DEUTSCHE FINANCE INVESTMENT GMBH

Leopoldstraße 156
80804 München

Telefon +49 (0) 89 - 64 95 63 - 0
Telefax +49 (0) 89 - 64 95 63 - 10

funds@deutsche-finance.de
www.deutsche-finance.de/investment

Diese Anzeige ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Die Angaben können eine Aufklärung oder Beratung durch Ihren Betreuer nicht ersetzen. Die Einzelheiten zu den von der DEUTSCHE FINANCE GROUP initiierten geschlossenen Investmentvermögen, insbesondere Angaben zu den mit einer Investition in diese unternehmerischen Beteiligungen verbundenen Risiken, entnehmen Sie bitte jeweils dem allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Verkaufsprospekt nebst eventuellen Nachträgen, den Anlagebedingungen und dem Basisinformationsblatt. Sie erhalten die vorgenannten Dokumente in deutscher Sprache kostenfrei bei der DF Deutsche Finance Investment GmbH, Leopoldstraße 156, 80804 München oder unter www.deutsche-finance-group.de.

Bildquelle: ©pexels-charles-parker-5847370
(Exemplarische Darstellung)

Von Eric Romba, Rechtsanwalt und Partner, OsborneClark

Neue Chance fürs Sondervermögen

ELTIF bietet nun Möglichkeiten auch für geschlossene Strukturen - BaFin gibt ihren Segen

Nach mäßigem Erfolg der ELTIF bisher wurde die Verordnung umfassend überarbeitet. Was ELTIF genau sind, ob ELTIF offene oder geschlossene Fonds sind und welche bedeutenden neuen Möglichkeiten es für Publikums-AIF gibt, stellt dieser Beitrag dar.

Durch ELTIF soll es insbesondere Kleinanlegern ermöglicht werden, besser und variantenreicher in illiquide Anlagegegenstände zu investieren. Dies ist ihnen innerhalb des deutschen Regelungsbereiches aufgrund von Vorgaben hinsichtlich des Umfangs, der Strukturen und der möglichen (zu kombinierenden) Anlagegegenstände nur beschränkt möglich.

ELTIF bieten die Möglichkeit, sowohl in Private Equity, Private Debt und andere Fonds (andere ELTIF, EuVECA, EuSEF etc.), aber auch Immobilien, Infra-

strukturprojekte und andere Sachwerte zu investieren. Interessant dabei ist die Möglichkeit, verschiedene Anlagegegenstände zu kombinieren. Vorstellbar sind Themenfonds wie „Pflege und Gesundheit“, die dann in Pflegeheime, Aktien von Medizintechnikunternehmen und Kindergartenbetreiber investieren. Ein ELTIF muss mindestens 55 Prozent seines Kapitals in die in der ELTIF-VO aufgeführten illiquiden Anlagegegenstände investieren. Hinsichtlich der Diversifizierung gilt, dass ein Anlagegegenstand höchstens 20 Prozent des Kapitals des ELTIF ausmachen darf. ▶



Eric Romba, Rechtsanwalt und Partner bei OsborneClark.

**Offen für ein gesundes Investment.
Offen für eine neue Erfolgsstory.
Offen für Morgen.**

hausInvest eröffnet Ihnen Schritt für Schritt ein Investment in einen der erfolgreichsten Offenen Immobilienfonds. Mit Stories von Menschen und ihren Visionen in den hausInvest Immobilien. Wie ETERNO in Frankfurt am Main. Jetzt Story erleben auf hausinvest.de

Deutsche Finance

Scope-Rating A^{+AMR}

Die Ratingagentur **Scope** hat im Review ein Asset Management Rating für die **Deutsche Finance Group** von A^{+AMR} veröffentlicht und bescheinigt dem institutionellen Investment Manager damit eine hohe Qualität und Kompetenz im Asset Management. Als wesentlichen positiven Ratingtreiber nennt Scope den Zugang zu aussichtsreichen Entwicklungsprojekten und Prime Immobilien durch das etablierte Netzwerk und die Investmentteams vor Ort in den Kernmärkten USA, Europa und Deutschland.

Nach Art. 18 Abs.1 ELTIF-VO sind Anteilsrücknahmen grundsätzlich nicht vor Laufzeitende vorgesehen. Nach den eben genannten Maßstäben sind ELTIF daher grundsätzlich als geschlossene Anlagevehikel zu kategorisieren. Dies korrespondiert auch mit der grundsätzlichen Illiquidität der typischen Anlagegegenstände der ELTIF.

Fonds können in Deutschland mehrere Rechtsformen annehmen. Dazu gehören die Investmentkommanditgesellschaft, die Investmentaktiengesellschaft und das Sondervermögen. Die Ausgestaltung der Sondervermögen unterlag in Deutschland einigen Restriktionen. Nach § 139 KAGB war eine Ausgestaltung als geschlossenes Sondervermögen nur für Spezial-AIF und damit semi- bzw. professionelle Anleger zulässig, weshalb Sondervermögen im Publikumsbereich nur als offene Fonds ausgestaltet werden konnten.

Durch die Überarbeitung der ELTIF-VO werden diese nationalen Restriktionen allerdings durch die europäische Verordnung überlagert. Deutsche Restriktionen bezüglich der Ausgestaltung der Fonds, wie das Verbot der Ausgestaltung als geschlossenes Sondervermögen, gelten demnach nicht für ELTIF. Dadurch können ELTIF auch als geschlossenes Sondervermögen in Form eines Publikums-AIF aufgelegt werden, in die Privatanleger investieren können.

Dies bietet langersehnte Möglichkeiten für die deutsche Fondsindustrie. Hintergrund dessen ist, dass das Sondervermögen als Fondsform gegenüber den herkömmlichen Gesellschaftsformen der Fonds – Investmentkommanditgesellschaft und Investmentaktiengesellschaft – bedeutende Vorteile hat.

Eine Investmentkommanditgesellschaft ist eine Personengesellschaft, und ein



EURAMCO feiert Geburtstag

„Wir schätzen Werte und schaffen Lösungen“

und das seit einem Vierteljahrhundert.

Profitieren Sie von unserem Know how und investieren Sie in unser „Impact“ Investment EURAMCO Clean Power nach Artikel-9

mehr erfahren:
www.euramco-asset.de



Investment darin kann deshalb, gerade aus dem Ausland, umständlich und kompliziert sein, sich steuerlich ungünstig auswirken und im Hinblick auf die Abwicklung vor Herausforderungen stellen. Die Gründung und Aufrechterhaltung einer solchen KG bedarf nicht unerheblicher Kosten und Aufwand, beispielsweise für die Aufsetzung des Gesellschaftsvertrages, für regelmäßige Gesellschaftsbeschlüsse und -versammlungen sowie die Ein- und Austragung der Kommanditisten in das Handelsregister etc. Des Weiteren sind Anteile an einer Kommanditgesellschaft nicht depotfähig. Eine Investmentaktiengesellschaft ist gegenüber dem Sondervermögen relativ teuer in der Gründung und stellt einen bedeutenden Mehraufwand durch Compliance mit den Vorschriften zu Aktiengesellschaften dar.

Anteile an Sondervermögen hingegen können im Depot des Kunden bei der Bank verbucht werden. Dies ist im Hinblick auf den Vertrieb an Kleinanleger ein entscheidender Vorteil, da es den Bankenvertrieb öffnet und genauso abläuft wie das Wertpapiergeschäft. Ferner genießt das Sondervermögen insolvenzrechtlich eine Abschirmungswirkung. Selbst wenn der Verwalter insolvent gehen sollte, sind die Anlagegegenstände davon nicht betroffen. Schließlich gilt für Sondervermögen die Abgeltungssteuer, die im Verhältnis zur persönlichen Besteuerung bei KG-Anteilen günstiger sein kann.

Des Weiteren bekommen ELTIF als Sondervermögen aufgrund ihrer europäischen Natur einen europäischen Pass, welcher große Vorteile für den europäischen Vertrieb hat. Deutsche Fonds mit Vertrieb an Kleinanleger können so einen großen neuen Markt erschließen, der ihnen aufgrund der deutschen Restriktionen für ausländische Investoren bisher eher verschlossen geblieben ist.

Geschlossene Strukturen ohne Rückgabemöglichkeiten eignen sich gut für Investments in Sachwerte mit langfristigem Anlagehorizont. Gleichzeitig gibt es gerade bei Privatanlegern das Bedürfnis, ein liquides Produkt zu haben. Wenn Anleger vor Laufzeitende zumindest einmal die Möglichkeit haben, ihren Anteil an dem ELTIF zurückzugeben, dann handelt es sich wie oben dargestellt um einen offenen ELTIF gemäß §§ 338a, 1 Abs.4 Nr.4 KAGB i.V.m. Art. 1 Abs.2 S.1 Delegierte VO (EU) Nr. 694/2014. Um eine offene Struktur zu vermeiden, gleichzeitig aber Rückgaben zu ermöglichen, braucht es also eine andere Lösung. Hier setzen die „Liquidity Window Mechanismen“ an. „Liquidity Window Mechanismen“ sind gemäß Art. 19 Abs.2a VO (EU) die Möglichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, den Anlegern eine Plattform zur Verfügung zu stellen, über die die Anträge von ausscheidenden Anlegern mit Anträgen von potenziellen



Windkraftanlage. Infrastruktur war bislang ein übliches Asset in ELTIFs. Inzwischen sind auch Immobilien möglich.

neuen Anlegern abgeglichen werden. So erfolgt keine Rückgabe an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, sondern die Anteile werden auf dem Zweitmarkt verkauft.

Durch die Ausgestaltung als Sondervermögen können ELTIF nunmehr auch mit Anteilen in Form von Kryptotoken ausgestaltet werden. Diese Möglichkeit hat der deutsche Gesetzgeber explizit nur für Anteile an Sondervermögen geschaffen (§ 95 Abs.1 S.1 KAGB i.V.m. Verordnung über Kryptofondsanteile).

Diese Kryptofondsanteile sind elektronische Anteilsscheine, die in ein Kryptowertpapierregister eingetragen sind. Das Register führt gem. § 3 S.1 KryptoFAV die Verwahrstelle des Fonds. Durch diese Anteilsscheine sind Übertragungen der Anteile an Sondervermögen erstmals direkt über eine Blockchain möglich. Durch die neue ELTIF-VO können Publikums-AIF nun erstmals auch als geschlossenes Sondervermögen aufgelegt werden können. Letztendlich bieten sich durch den ELTIF für Kleinanleger bedeutend mehr Investitionsmöglichkeiten in illiquide Anlagegegenstände wie Private Equity, Infrastruktur und Immobilien. Für die Fondsindustrie bieten die größere Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Fondsprodukte und der europaweite Vertriebspass eine große Chance für die Erweiterung ihrer Anlegerschaft. ■

PGIM Real Estate

Campingplätze

PGIM Real Estate hat ein Portfolio von Premium Resort-Campingplätzen in Venetien und der Toskana an Sandaya verkauft, einen der führenden Campingplatzbetreiber in Europa. Der Verkauf erfolgt als Teil der European Value-Add Strategy von PGIM Real Estate. Das Portfolio besteht aus einer Ferienanlage in Venetien, Europa Camping Village, und drei in der Toskana, International Camping Etruria, Pianacce Camping Village und Toscana Bella Camping Village.

Kombi-Modelle unter Strom

Batterien gewährleisten nachhaltige Energieversorgung - Hybridisierung

Der Ausbau der erneuerbaren Energien verläuft auf Hochtouren und hat im ersten Halbjahr 2024 in Deutschland mit einem Anteil von 65 Prozent am Strommix einen neuen Rekordwert erreicht. Gleichzeitig wird der Strombedarf in den kommenden Jahren enorm ansteigen.

Große Technologiekonzerne wie Microsoft sichern sich bereits jetzt mit langfristigen Stromabnahmeverträgen (PPAs) grüne Energie für den Betrieb ihrer Rechenzentren. Um den steigenden Strombedarf langfristig zu decken und die vorhandene Netzinfrastruktur besser zu nutzen, sind eine geschickte Flächenplanung und Hybridisierungskonzepte bei der Realisierung von Projekten erforderlich.

„Die bestehenden Stromnetze in Deutschland und weiten Teilen Europas stehen vor großen Herausforderungen“, sagt Detlef Schreiber, CEO der CEE Group. Laut Netzbetreibern könnte sich der Strombedarf in Deutschland bis 2045 verdoppeln. Gründe dafür seien neben dem erwarteten Wirtschaftswachstum die zunehmende Elektrifizierung und der Siegeszug neuer energieintensiver Anwendungen im Bereich Künstlicher Intelligenz.

Die steigende Nachfrage trifft somit auf einen Engpass in der Energieerzeugung, da gleichzeitig der Ausstieg aus Kohle, Öl und Erdgas erfolgt. Technologieunternehmen wie Microsoft haben dieses Problem erkannt und sichern sich mit ihren PPAs Strom aus erneuer-

JETZT INVESTIEREN!

Flagship-Baumarkt
Metropole Köln

 Hahn
Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

OBI
Gartenparadies

HALLO KÖLN

SONNTAG SAMSTAG
8.00 UHR -
20.00 UHR

HAHN PLUSWERTFONDS – 181 BAUMARKT KÖLN

www.hahnag.de



Wechsel Dich I

Nach sechs Jahren bei der **Commerz Real** verlässt **Jens Böhnlein** zum 30. September 2024 die Sachwerte-Tochter der **Commerzbank**. Er war zuletzt seit 2021 Global Head of Asset Management and Sustainability und damit verantwortlich für die rund 200 über diverse Produkte verwalteten Immobilien. Seine Aufgaben übernimmt kommissarisch **Henning Koch**, Vorsitzender des Vorstands der Commerz Real. Böhnlein kam 2018 zunächst als Global Head of Office zur Commerz Real. Zu seinen Aufgaben gehörte unter anderem die Integration des etwa 352.000 Quadratmeter Mietfläche und 49 Immobilien umfassenden Millennium-Portfolios nach dessen Erwerb 2019.

Professor **Thomas Beyerle**, derzeitiger Managing Director Catella Property Valuation, Head of Group Research und Head of Strategy & Communications bei der **Catella Real Estate AG**, hat die Geschäftsführung darüber informiert, dass er das Unternehmen aus persönlichen Gründen zum 31. Dezember 2024 verlassen möchte. Er übernahm vor zehn Jahren als Geschäftsführer der Catella Property Valuation die Verantwortung für die damals neu aufgebaute Research-Abteilung. Beyerle war zudem als Catella-Botschafter auf wichtigen Veranstaltungen der Immobilienwirtschaft mit Key Notes, Vorträgen und Podiumsdiskussionen sowie als kommunikativer Netzwerker mit Kunden für die Catella Gruppe tätig.

baren Energien für bis zu 20 Jahre, um ihre Rechenzentren zu betreiben.

Dabei führt der zunehmende Anteil erneuerbarer Energien oft zu einer ungleichmäßigen Belastung der Netze, da die Stromproduktion stark wetterabhängig ist und zeitweise zu Über- oder Unterkapazitäten führt. „Sowohl die großen Übertragungsnetze als auch die lokalen Netzanschlüsse werden zu einem Nadelöhr für die Energiewirtschaft“, sagt Schreiber. Lösungen zur gleichmäßigeren Einspeisung der Energie ins Netz seien daher unerlässlich: „Wir sehen großes Potenzial in der Kombination verschiedener Technologien, um eine stabile und nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten.“

Eine vielversprechende Lösung ist die Nutzung von Wind- und Photovoltaikenergie (PV) auf derselben Fläche sowie die Ergänzung durch Batteriespeicher, auch als Hybridisierung bekannt. Diese Kombination ermöglicht eine ausgewogenere und stabilere Energieversorgung, da sie sich optimal ergänzt: Windenergieanlagen können bei ausreichend Wind ganztägig in Betrieb gehen, während PV-Anlagen tagsüber bei sonnigem Wetter Energie liefern. Die zusätzliche Integration von Batteriespeichern ermöglicht es, überschüssige Energie zu speichern und bei geringerer Erzeugung abzurufen.

„Die Hybridisierung gleicht Schwankungen in der Energieerzeugung aus und ermöglicht eine bessere Auslastung der bestehenden Netzinfrastruktur“, so Schreiber. „Zudem reduziert sie die Notwendigkeit teurer und langwieriger Erweiterungen der genutzten Flächen, da bestehende Netzanschlüsse effizienter genutzt werden können, was zu Skaleneffekten führt.“ Auch im Sinne der Nachhaltigkeit bietet die Hybridisierung Vorteile. Die Bewirtschaftung bestehender Flächen schont die Natur und die Biodiversität, da weniger Lebensräume überbaut werden und hauptsächlich bestehende Wege und Infrastruktur genutzt werden. Dies führe auch zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren, da Kommunen an einer optimalen

Nutzung der Flächen interessiert seien. Für Investoren bringt die Hybridisierung erhebliche Vorteile. Batteriespeicher ermöglichen eine effiziente Speicherung überschüssiger Energie und maximieren die Verfügbarkeit in Zeiten hoher Nachfrage. „Neben der Sicherung des Strompreises über PPAs steht Asset Managern ein weiterer Mechanismus zur Verfügung, um an Energiebörsen wie der EPEX Spot Strom einzuspeisen, wenn das Angebot gering ist, und somit höhere Abnahmepreise zu erzielen“, sagt Schreiber. „Das stabilisiert die Einnahmen und ermöglicht höhere Renditen.“ Die Hybridisierung erneuerbarer Energien bietet somit eine wegweisende Möglichkeit, finanzielle Renditen mit ökologischer Verantwortung zu verbinden.

Um die komplexe Kombination aus Windkraft, Solarenergie und Energiespeichern zu warten, wird jedoch operatives Know-how zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor. „Es ist notwendig, dass Betreiber eigene technische Teams beschäftigen, die optimal auf die Aufgaben vor Ort und die lokalen Gegebenheiten vorbereitet sind“, betont Schreiber. Bei der CEE-Group werden durch Hybridisierungsprojekte Werte für Investoren generiert. „Wir greifen auf unser großes Portfolio an Bestandsprojekten in Deutschland zurück und auf die damit verbundenen, historisch gewachsenen Beziehungen zu Kommunen und Grundstückseigentümern. Mit unserem eigenen Technical Management Team haben wir zudem das Know-how, solche Projekte ganzheitlich zu realisieren.“

Im Dezember 2023 hat die CEE Group ihren achten Erneuerbaren Energiefonds, den „CEE Renewable Fund 8“ als geschlossenen AIF für institutionelle Investoren mit einem geplanten Volumen von 750 Millionen Euro aufgelegt. Ein wesentlicher Teil des Dealsourcings für den Fonds erfolgt aus dem eigenen Portfolio durch Hybridisierung bestehender Standorte. ■

Fragwürdige Rangliste der Metropolen

Vancouver auf Platz acht der lebenswertesten Städte - kein Wort zu Obdachlosen und Drogensüchtigen

Manchmal frage ich mich, wie die Macher von Ranglisten und Ratings auf ihre Ergebnisse kommen. Dass mein Geburtsort Gelsenkirchen im Vergleich der 400 Städte und Kreise in Deutschland bestenfalls auf den vorletzten Platz kommt – geschenkt. Das ist ja schon fast eine Auszeichnung.

Schaue ich mir dagegen die lebenswertesten Städte weltweit an, kommen mir Zweifel an der Seriosität. Mit Wien auf Position eins komme ich ja noch klar. Spektakuläre Architektur, wahrscheinlich gute Universitäten, Opern und Operetten satt, Wiener Schnitzel mit Luftiger-Panade, Tafelspitz bei **Plachutta**, ein leckerer Tropfen beim Heurigen – da bin ich dabei.

Zu den anderen Top-Metropolen in der Liste des „Economics“ kann ich nichts sagen, weil ich noch nie dort gewesen bin. Kopenhagen, Genf, Osaka stehen noch auf meiner Reise-Bucket-List. Vancouver habe ich erst vor wenigen Wochen besucht. Niemals zuvor habe ich in einer Stadt so viel Elend gesehen. Straßen-



Wer von außen auf Vancouver schaut, ist beeindruckt. Aber mitten drin möchte ich nicht länger sein als nötig.

züge voll von Obdachlosen und Drogensüchtigen. Die Innenstadt riecht nach Cannabis, und auf den Einkaufsstraßen in der City liegen bewusstlose Menschen. Leider kein Witz. Über die 100 Punkte für das Bewertungs-Kriterium „Gesundheit“ kann ich daher gar nicht lachen. Obwohl es wie ein Scherz klingt. ■

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION

Growing Values

„Als Vermögensverwalter empfehlen wir Investments mit TSO aufgrund der zuverlässigen Wertschöpfung.“

Profitieren auch Sie von Immobilieninvestments im Südosten der USA.

TSO ist ein führender Full-Service-Anbieter von Investments in US-Gewerbeimmobilien. Über ausgewählte Objekte erschließt TSO das Potenzial einer Region mit enormer Wirtschaftskraft. Das Ergebnis bisher: über 100 Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7 Mrd. US-Dollar, 2 Mrd. US-Dollar Assets under Management und kontinuierliche Ausschüttungen seit 2006. Sprechen Sie mit uns!

www.tso-europe.de

Wechsel Dich II

Nadia Eichelberger übernimmt zum 1. September die Funktion als Global Head of Real Estate Office und Industrial bei der **Commerz Real**. Sie wird das Management des Immobilienbestands im Wert von rund elf Milliarden Euro verantworten. Eichelberger kommt von **Branicks Onsite**, wo sie zuletzt Leiterin der Niederlassung Frankfurt war.

Das Multi Asset-Investmenthaus **FERI** verstärkt den Bereich Institutional Sales & Products mit zwei Beratern. **Heike Ahlgrimm** hat zum 1. Juli 2024 als Direktorin die Leitung des Teams Investmentlösungen übernommen. In ihrer neuen Funktion ist sie für den strategischen Auf- und Ausbau des Bereiches Investmentlösungen verantwortlich. Ihre Expertise hat sie in unter anderem bei **Invesco** und zuletzt **Flossbach von Storch** erworben. Dort hatte sie eine Schlüsselrolle bei der Gestaltung der Geschäftsentwicklung und der Kundenbeziehungen inne. **Aschkan Arefnia** ist seit dem 1. April 2024 im Bereich Investmentlösungen als Direktor für die Akquisition und Betreuung nationaler und internationaler Family Offices, Banken und Vermögensverwalter zuständig. Er sammelte er in seinen 19 Berufsjahren umfassende Erfahrung im Private Wealth Management, unter anderem bei **ODDO BHF**. Zuletzt war er als Senior Investment Manager im Private Wealth Management bei der **BNP Paribas** tätig.

Noch herrscht Ebbe bei Preisen

Von Poll Immobilien: Rückgänge an der Küste noch nicht wieder aufgeholt

Urlaub! Fast überall in Deutschland sind Sommerferien, und deshalb schauen wir auf den Markt für Ferienimmobilien. Zunächst an der Nordseeküste. Grundlage sind die Marktberichte der VON POLL IMMOBILIEN Experten. Sie haben die Immobilienpreisentwicklung für Einfamilienhäuser in den Landkreisen, kreisfreien Städten, auf den Halbinseln und Inseln analysiert.

„Der Immobilienmarkt an der Nordseeküste steht noch immer unter dem Einfluss der vergangenen eineinhalb Jahre. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben wie in den meisten Regionen Deutschlands spürbar nachgegeben. In neun der zwölf analysierten Regionen an der Nordseeküste sanken die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Häuser im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um teilweise bis zu neun Prozent. Dennoch zeigen die Zahlen, dass der Markt sich langsam wieder stabilisiert und auf einem neuen reduzierten Niveau einpendelt“. Sagt **Daniel Ritter**, geschäftsführender Gesellschafter bei **von Poll Immobilien**.

Am tiefsten müssen Kaufinteressenten auf den Nordfriesischen Inseln in die Tasche greifen. Ein Quadratmeter Wohnfläche belief sich im ersten Quartal 2024 auf durchschnittlich 11.704 Euro. Obgleich sich hier die höchsten Preise im Ranking finden, verzeichneten die Nordfriesischen Inseln zugleich den größten Preisrückgang innerhalb der Analyse – die Preise gaben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um neun Prozent nach. Ein kurzfristiger Blick auf die Preisentwicklung vom vierten Quartal 2023 auf das erste Quartal 2024 suggeriert allerdings, dass sich die Preise allmählich einzupendeln scheinen, da sie in diesem Zeitraum mit minus 0,7 Prozent eher stagnierten. Mitverantwortlich für das hohe Preisniveau auf den Nordfriesischen Inseln ist die Insel Sylt, die seit jeher zu den teuersten Regionen Deutschlands zählt.

Region	Q1/2024	vs. Q4/2023	vs. Q1/2023
Nordfriesische Inseln	11.704 €/m²	-0,7 %	-9,0 %
Ostfriesische Inseln	8.833 €/m²	-2,8 %	-6,0 %
Nordfriesland	2.340 €/m²	0,8 %	8,9 %
Wittmund	2.203 €/m²	-1,7 %	7,4 %
Friesland	2.095 €/m²	-0,7 %	-5,9 %
Aurich	2.069 €/m²	-0,3 %	-6,5 %
Cuxhaven	1.990 €/m²	-0,6 %	-7,2 %
Dithmarschen	1.958 €/m²	-2,0 %	-7,6 %
Wilhelmshaven	1.926 €/m²	-1,6 %	-6,6 %
Emden	1.913 €/m²	-3,9 %	-3,1 %
Bremerhaven	1.910 €/m²	1,8 %	-1,8 %
Wesermarsch	1.872 €/m²	-2,5 %	-6,6 %

Abb. 2: Kaufpreisentwicklung bei Häusern an der Nordseeküste im ersten Quartal 2024 gegenüber dem ersten Quartal 2023

Eine gesonderte Betrachtung der Insel zeigt, dass die Durchschnittspreise hier mit 14.424 Euro pro Quadratmeter sogar noch deutlich höher liegen als auf den Nordfriesischen Inseln gesamt. Doch auch auf Sylt sanken die Immobilienpreise verglichen mit dem ersten Quartal 2023 um sechs Prozent.

Auf Platz zwei des Rankings und mit einem Abstand von mehr als 2.800 Euro pro Quadratmeter zu den Nordfriesischen Inseln schließt sich die nächste Inselgruppe an: Auf den Ostfriesischen Inseln, zu denen unter anderem Norderney, Juist oder auch Spiekeroog gehören, kostete ein Haus im Schnitt 8.833 Euro pro Quadratmeter. Die Immobilienpreise haben sich auf den Ostfriesischen Inseln im ersten Quartal 2024 allerdings mit 2,4 Prozent leicht nach oben entwickelt. Unter Einbezug der Analysedaten vom vierten Quartal 2023 zum ersten Quartal 2024 wird klar, dass die Immobilienpreise auf den Ostfriesischen Inseln sogar wieder zulegen – die Preise stiegen innerhalb dieser Zeitspanne mit fünf Prozent noch stärker an als im Vergleich mit dem Vorjahresquartal.

In der kommenden Ausgabe reisen wir an die Ostseeküste. ■

Schockstarre am Markt löst sich langsam

Wie Immobilien-Experten die Lage einschätzen - Branche muss auch besser in der Planung werden

Wohin geht die Reise auf den Immobilienmärkten? Wie lassen sich auch in der aktuellen Situation Renditen erzielen? Hier die Meinung von Experten der Commerz Real, CBRE, Redevco und Universal Investment.

Henning Koch, CEO bei Commerz Real:

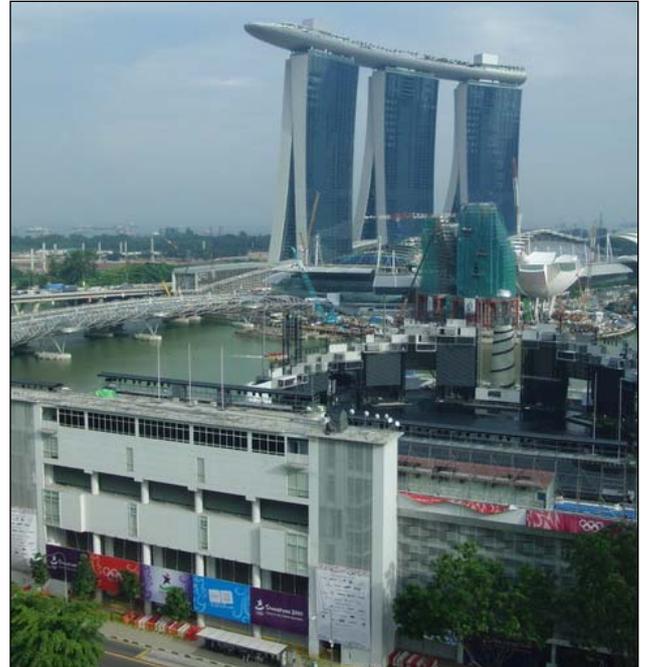
„Immobilien kaufen, halten und auf den Markt hoffen, dann mit Gewinn verkaufen wird als Geschäftsmodell kaum noch funktionieren. Dafür gibt es bei zu vielen Immobilien zu viel Anpassungsbedarf: Seien es neue Nutzungskonzepte, neue Bedürfnisse der Mieter oder ESG. Wer als Investor oder Assetmanager erfolgreich sein will, muss also Assetmanagement- und Baukompetenzen mitbringen. Immobilien sind kein reines Excel-Investment. Bei der Suche nach Chancen blicken wir aktuell weniger auf bestimmte Assetklassen, denn auf hochwertige Trophy-Immobilien, welche außerhalb der aktuellen Marktphase so gut wie nie angeboten werden – und schon gar nicht zu interessanten Preisen. Die reine Verfügbarkeit solcher Assets ist aktuell die Opportunität.“

Lars Heese, Managing Director bei Redevco Deutschland:

„Die Städte müssen attraktiver und lebenswerter werden – in Kooperation mit den jeweiligen Stadtspitzen, Behörden und Verwaltungen. Wem das gelingt, dem bieten sich spannende Investitionsmöglichkeiten. Es gibt riesigen Bedarf bei der baulichen Aufarbeitung vieler Gebäude, um sie fit für die Zukunft zu machen – Stichwort Stadtreparatur. Hier müssen wir als Branche auch besser in der Planung werden. Denn in der Vergangenheit, das zeigt der nun existierende Investitionsbedarf bei vielen Immobilien, haben Due Diligence und eingeplante Kosten nicht immer gestimmt. Am Wohnimmobilienmarkt rechnen wir noch mit Preisanpassungen nach unten. Das gilt vor allem für Grundstücke mit Baurecht, aber zu einem gewissen Grad auch bei Bestandsobjekten.“

Axel Vespermann, Head of Real Estate bei Universal Investment:

„Institutionelle Anleger halten an ihren Immobilienallokationen, die in der Niedrigzinsphase hochgefahren wurden, fest. Grund dafür ist nicht zuletzt, dass sich Immobilien in schwierigen Phasen als Lieferanten verlässlicher Geldflüsse bewiesen haben. Klar ist aber auch: Die Risikoaversion hat aktuell sehr zugenommen. Wir gehen



Singapur. Das Interesse der internationalen Investoren schwenkt Richtung Asien und USA, so lautet eine Prognose.

davon aus, dass die Deutschland-Anteile in globalen Portfolios eher zurückgehen werden. Das Interesse schwenkt vielmehr in Richtung USA und Asien-Pazifik. Der Preisverfall neigt sich dem Ende, die Mieten steigen, es gibt verkaufsbereite Eigentümer, und die Handwerker rufen einen auch wieder zurück. Wann könnte es eine bessere Zeit für Immobilieninvestments geben als jetzt? Wenn die Preise erst wieder steigen, wird auch der Wettbewerb wieder zunehmen.“

Jan Linsin, Head of Research Deutschland bei CBRE:

„Die Schockstarre am Immobilieninvestmentmarkt löst sich langsam. Das zeigt auch der Spread zwischen Spitzenrenditen und dem risikolosen Zins, also der zehnjährigen Bundesanleihe. Jetzt ist die Zeit der Mutigen. Es öffnet sich ein Fenster, bevor die Preise später wieder steigen. Der Bedarf an innerstädtischen Immobilien ist groß. Das zeigt sich nicht zuletzt bei Büroimmobilien, da es viele Unternehmen in moderne und attraktiver gelegene Flächen zieht. Zugleich geht das Neubauvolumen dieser begehrten Flächen aktuell zurück. Wer derartige Flächen besitzt oder neu entwickelt, der kann von entsprechenden Mietsteigerungen profitieren.“ ■

USA und China im kalten Krieg der Sterne

Feri: Weltraum wird zum Schauplatz geopolitischer Machtausübung - Satelliten als militärische Ziele

Der Wettkampf um die Vormachtstellung im All gewinnt seit einiger Zeit spürbar an Intensität – forciert vor allem durch die fundamentale Rivalität zwischen den Großmächten USA und China. Die rapide Militarisierung des Weltraums wird so zu einem der größten sicherheitspolitischen Risiken des 21. Jahrhunderts.

„Der Kalte Krieg im All verschiebt das globale Machtgefüge, indem er strategische Abhängigkeiten und Verwundbarkeiten aufdeckt, Cyberkriegsführung sowie die Entwicklung neuartiger Waffensysteme im All vorantreibt und neues Konfliktpotential auf internationaler Ebene schafft“, sagt **Heinz-Werner Rapp**, Gründer und Leiter des **FERI Cognitive Finance Institute** in einer aktuellen Analyse zum „Space Cold War“

Der Weltraum werde zunehmend zum Schauplatz geopolitischer Machtausübung, wo Länder wie China und Russland, aber auch der Iran und Nord-Korea („CRINK“) die USA offen herausforderten. Besonders die Abhängigkeit moderner Gesellschaften von satellitengestützter Infrastruktur für Kommunikation, Navigation und militärische Anwendungen stelle ein hohes sicherheitspolitisches Risiko dar. Der Orbit sei längst Teil der kritischen Infrastruktur, was potenziellen Aggressoren neue Angriffsmöglichkeiten biete.

Domänenübergreifende Operationen im Weltraum und im Cyberspace seien besonders gefährlich, da Cyberangriffe moderne Informations-, Kommunikations- und Navigationssysteme – die zunehmend von weltraumgestützter Infrastruktur abhängen – massiv schädigen könnten. Die Fähigkeit, Satelliten auszuschalten oder die Signalübertragung zu stören, werde dabei zu einem zentralen Element militärischer Szenarien. Speziell China forcieren diesbezügliche Strategien und habe bereits mehrfach gezielte Attacken auf kritische Systeme und Kommunikationsstrukturen der US-Streitkräfte durchgeführt.

Der Weltraum entwickle sich so zunehmend zu einer zentralen Domäne geopolitischer Strategien, wo Staaten im Zuge einer neuen „Astropolitik“ ihre Machtansprüche formulieren und ausdehnen. Die verstärkte Ausrichtung offensiver Akteure auf den Weltraum führe auch auf der Erde zu neuen Bedrohungsszenarien und spürbaren Machtverschiebungen. Dieser Aspekt zeige sich unmittelbar in der Ambition von China und Russland, in den nächsten Jahren eine gemeinsame Raumstation auf dem Mond zu errichten. Gleichzeitig verändere die Ent-



wicklung neuartiger Anti-Satelliten-Systeme, Laserwaffen und Hyperschall-Gleitflugkörper bisherige militärische Konzepte und bewirke einen massiven Rüstungswettkampf im All. China verfolge durch seine ehrgeizigen Raumfahrtprogramme, darunter mehrfache Mondlandungen sowie eine eigene Raumstation, das ausdrückliche Ziel, eine dominante Position im All einzunehmen.

„Der Erdorbit spielt heute eine zentrale Rolle in den strategischen Planungen der Großmächte. Die Fähigkeit, Weltrauminfrastruktur zu schützen und Angriffe aus dem All zu verhindern, wird zu einem zentralen Faktor der nationalen Sicherheit“, sagt Rapp. Unternehmer und professionelle Investoren müssten diese neuen Risiken verstehen und managen, gleichzeitig aber auch die neuen Möglichkeiten nutzen, die sich in diesem dynamischen Umfeld ergeben. ■

Shoppingcenter überraschend erstartet

Anteil am Transaktionsvolumen so hoch wie seit 2016 nicht mehr - Renditen stabilisiert

Damit mussten wir nicht unbedingt rechnen: Einzelhandelsimmobilien haben sich im zweiten Quartal als solider Faktor der sich langsam abzeichnenden Trendwende auf dem Investmentmarkt für Immobilien gezeigt. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,6 Milliarden Euro nach sechs Monaten steuert die Assetklasse 16 Prozent zum Gesamttransaktionsvolumen bei und hat damit einen so hohen Anteil wie seit 2016 nicht mehr. Im Vergleich zum Vorjahr liegt das Transaktionsvolumen im Einzelhandelssektor um 32 Prozent höher.

Entscheidend für den positiven Wachstumskurs war die gestiegene Dynamik im zweiten Quartal, das rund 1,6 Milliarden Euro verzeichnete und damit gegenüber dem Jahresauftakt mit knapp einer Milliarde Euro deutlich zulegen konnte. Mit insgesamt 94 Verkäufen rangiert der Markt jedoch nur minimal über der Zahl des vergangenen Jahres.

Sarah Hoffmann, Head of Retail Investment **JLL Germany**: „Die Zahl der großvolumigen Abschlüsse mit mehr als 100 Millionen Euro hat sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 auf vier verdoppelt. Zugleich wuchs auch das Gesamttransaktionsvolumen der Großdeals auf mehr als 1,4 Milliarden Euro, nachdem es zum gleichen Zeitpunkt des vergangenen Jahres nur bei 626 Millionen Euro gelegen hatte. Das verdeutlicht, dass, nach einer Phase des Abtastens und Marktsondierens, Investoren selektiv auch wieder größere Transaktionen anvisieren. Insbesondere das Shoppingcenter-Segment profitiert von einer Zunahme von Liquidität. Allerdings liegen rund 75 Prozent der Transaktionen im Bereich bis 20 Millionen Euro. Dies zeigt, dass das klein- bis mittel-volumige Segment nach wie vor das Gros ausmacht und hochliquide ist.“

Dominiert wurde das Marktgeschehen in Deutschland von der Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die **Central Group**. Entsprechend kamen Warenhäuser im Vergleich der Nutzungsarten auf einen Anteil von 51 Prozent am Gesamttransaktionsvolumen des bisherigen Jahres. Fachmarktzentren rangieren bei 15 Prozent, Geschäftshäuser bei 13 Prozent, Fachmärkte ohne Lebensmittelanker, wie zum Beispiel Baumärkte, bei zehn Prozent und Supermärkte bei neun Prozent. Fachmarktprodukte kommen so zusammengenommen auf 34 Prozent beziehungsweise rund ein Drittel Marktanteil. Das wiedergewonnene Interesse an Shoppingcentern ist aufgrund langer Prozesse derzeit noch nicht in den Zahlen abzulesen.



Einkaufszentrum in Düsseldorf. JLL glaubt, dass der Einzelhandel die Trendwende am Investmentmarkt einläutet.

Core-Objekte führen die Rangliste der Risikoprofile mit 75 Prozent an und liegen damit deutlich über dem Fünfjahresschnitt (36 Prozent). Core-plus erreicht daneben weitere 15 Prozent, sodass die beiden verbleibenden Kategorien mit den höheren Risiken nur auf ein Zehntel des Gesamttransaktionsvolumens kommen. „Die Investoren fordern meist eine Rendite von 15 Prozent und mehr, entsprechendes Produkt in der geforderten Renditeklasse und entsprechendem Volumen ist derzeit allerdings kaum am Markt verfügbar“, berichtet Hoffmann.

Internationale Investoren steuerten 56 Prozent des Transaktionsvolumens bei, auf Verkäuferseite waren sie für 62 Prozent verantwortlich, sodass sie ihre Bestände per saldo um 157 Millionen Euro abbauten. Vor allem Asset- und Fondsmanager investierten in Einzelhandelsimmobilien (63 Prozent). Stabilität zeichnet derweil die Spitzenrenditen aus. Seit dem Schlussquartal 2023 verharren einzelne Fachmärkte (ohne Lebensmittelbesatz) bei 5,90 Prozent, Shoppingcenter bei 5,50 Prozent sowie Fachmarktzentren bei 4,60 Prozent. Deutlich niedriger sind die Spitzenwerte derweil auf den Highstreet-Lagen der sieben deutschen Immobilienmetropolen: Traditionell führt München das Ranking mit 3,20 Prozent vor Berlin und Hamburg mit jeweils 3,40 Prozent an. Das Mittelfeld bilden Frankfurt (3,50 Prozent) und Düsseldorf (3,60 Prozent), ehe Köln und Stuttgart mit jeweils 3,70 Prozent das Feld komplettieren. ■

Garbe Immobilien

Holzhaus verkauft

Der Hamburger Projektentwickler **GARBE Immobilien-Projekte** hat insgesamt 53 öffentlich geförderte, mietpreisgebundene Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.000 Quadratmeter im Holzhochhaus „ROOTS“ an einen Fonds der **Aachener Grundvermögen** veräußert. Das Wohnobjekt in direkter Waslerlage in der Hamburger HafenCity besteht aus einem sieben-geschossigen Riegelbau mit barrierefreien Zwei- bis Vier-Zimmerapartments, der an den 19-geschossigen Turm mit Eigentumswohnungen anschließt.

Swiss Life

Infrastrukturfonds

Swiss Life Asset Managers erweitert sein Privatmarkt-Angebot und lanciert den vierten internationalen Core/Core plus-fonds „Swiss Life Fund Global Opportunities IV“. Er steht qualifizierten und professionellen Anlegern offen und hat ein Zielvolumen von 2,5 Milliarden Euro. Der Fonds tätigt langfristige Direktanlagen in Infrastrukturunternehmen im mittelständischen Segment. Er strebt Renditen und Ausschüttungen für qualifizierte und professionelle Anleger an, indem er in solide Unternehmen und Sektoren wie Transport, erneuerbare Infrastruktur, Versorgungsunternehmen und digitale Infrastruktur investiert.

Noch besser als im ersten Quartal

Fondsbörse Deutschland handelt Fonds im Volumen von 72 Millionen Euro

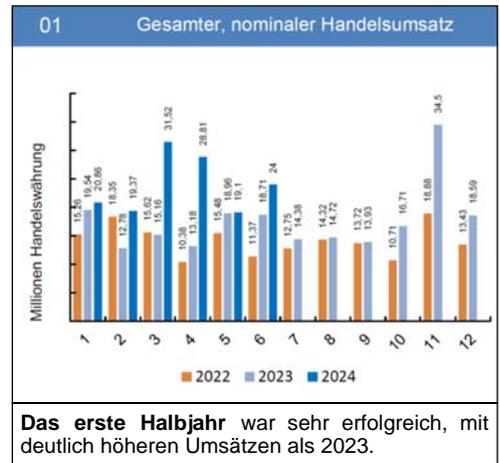
Die Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG übertraf im zweiten Quartal 2024 mit einem Gesamtumsatz von 71,95 Millionen Euro das starke Ergebnis vom ersten Quartal um 200.000 Euro.

Das Vergleichsquarter des Vorjahres mit 50,86 Millionen Euro wurde damit abermals deutlich übertroffen. Kursseitig zeigte die Tendenz im Wesentlichen seitwärts – spiegelbildlich zur vor allem im Immobiliensegment ausschlaggebenden Zinsentwicklung.

Auf Monatsicht wurden im abgelaufenen Juni 527 Transaktionen getätigt (Mai: 523 Transaktionen). Der Nominalumsatz stieg von 19,11 Millionen Euro im Vormonat auf 24,03 Millionen Euro im Juni. Die Durchschnittskurse pendelten sich durchgängig in allen Segmenten bei den Durchschnitten seit Jahresbeginn ein und trafen im Gesamtmittel von 73 Prozent den Jahresschnitt.

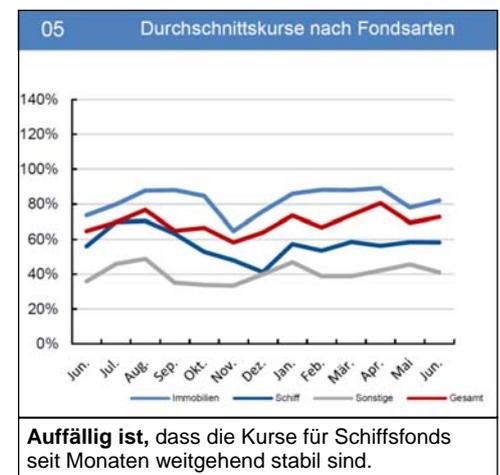
Immobilienfonds konnten bei lebhaftem Handel mit einem Durchschnittskurs von 82 Prozent leicht gegenüber dem Vormonat zulegen (78 Prozent). Nach wie vor blieb das Segment aber geprägt vom vorsichtigen Abwarten auf Käufer- und auf Verkäuferseite. Grund: Es fehlte auch im abgelaufenen Monat an klaren Signalen zur längerfristigen Zinsentwicklung. Aus 315 Transaktionen (Vormonat: 346 Transaktionen) entstand ein Segmentumsatz von 17,00 Millionen Euro (Vormonat: 13,12 Millionen Euro). Der Umsatzanteil am Gesamthandel erreichte 71 Prozent.

Der Sektor Schiffsbeteiligungen war geprägt durch zuletzt wieder deutlich gestiegene Charraten. Insbesondere Beteiligungen an Containerschiffen blieben stark gesucht. Dementsprechend verharrte der Durchschnittskurs auf hohem Niveau und erreichte 58 Prozent (Vormonat: ebenfalls 58 Prozent; seit Jahresanfang: 57 Prozent).



Der Umsatz konnte gegenüber dem Vormonat zulegen auf 3,53 Millionen Euro aus 101 Transaktionen (Vormonat: 2,30 Millionen Euro aus 53 Transaktionen), bedingt durch ein leicht gestiegenes Angebot.

Bei den unter „Sonstige Beteiligungen“ zusammengefassten Assetklassen wie Private Equity-, Erneuerbare Energien- und Flugzeugfonds verlief der Handel lebhaft und bewegte sich im Rahmen der Vormonate. Besonders gesucht blieben nach wie vor Erneuerbare Energien-Beteiligungen. Aus 111 Transaktionen (Vormonat: 124 Transaktionen) entstand ein Nominalumsatz 3,50 Millionen Euro (Vormonat: 3,68 Millionen Euro). Der Durchschnittskurs lag mit 41 Prozent im Bereich seines längerfristigen Mittels (seit Jahresbeginn: 42 Prozent). ■



Markus Gotzi

Punished

Milton Taylor ist ein Nerd. Typ Sheldon von „Big Bang Theory“. Doch er hat ein mörderisches Hobby...

Punished bietet psychologische Spannung, schräge Protagonisten, Witz und Wahnsinn. Ein Thriller mit Persönlichkeit.

380 Seiten, ab 7,99 Euro
als ebook und als Taschenbuch erhältlich
ISBN 9783837099188

Impressum

Redaktionsbüro
Markus Gotzi
Krettenburgstr. 15
83727 Schliersee
T: 0171/6233636

redaktion@markusgotzi.de
www.gotzi.de
www.rohmert-medien.de

Chefredakteur: Markus Gotzi
(V.i.S.d.P.)

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250
F.: 05242 - 901-251

Vorstand: Werner Rohmert
eMail: info@rohmert-medien.de

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz)

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage.

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Aktuelle Anzeigen- und Kooperationspartner:

BVT Unternehmensgruppe

Commerz Real AG

DF Deutsche Finance Holding AG

EURAMCO Holding GmbH

Hahn Gruppe

Jamestown US-Immobilien GmbH

Ökorenta GmbH

Real I.S. AG

TSO – The Simpson Organization

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft mbH

Verifort Capital Group GmbH

Das Letzte

„Vater Donald der Große, geheiligt werde dein Name. Dein Reich komme, dein Wille geschehe, wie in Texas so in Kalifornien...“ Donald Trump ist der Auserwählte, und daher ist ein neues Gebet nur folgerichtig. „...und erlöse uns von den Demokraten.“ Erste Delegierte haben unseren Quellen zufolge auf dem Parteitag der Republikaner angeregt, das „Donald unser“ nicht nur verpflichtend in den Schulen beten zu lassen, sondern auch privat, vor dem Zubettgehen.

Dieselben Delegierten hatten sich außerdem wie ihr das Attentat überlebende, Gott gewordene Vorbild ein Pflaster aufs rechte Ohr geklebt (ernsthaft jetzt). Da ist der Schritt nicht weit, auch das traditionelle, christliche Kreuzzeichen gegen einen religiös aufgeladenen Griff ans Ohrfläppchen auszutauschen. So ehren wir künftig den Mann, über den der Allmächtige zweifellos seine Hand hält. Und wer zu den politischen Pastören des Gottgleichen zählen möchte, wird sich klaglos von einem Teil seines rechten Ohres trennen, um seine Verbundenheit öffentlich sichtbar zu machen. Quasi als Fleisch gewordene MAGA-Kappe. Denn schließlich hat Trump mit seinem Ohr die Kugel der Demokratie aufgehoben, oder wie hat er sich ausgedrückt?

Wer ein Volk führen will, braucht ein Wunder. Deus vult. Gott will es. So hat Papst Urban II im Jahr 1095 zur Befreiung Jerusalem aufgerufen und den ersten Kreuzzug gegen die Ungläubigen begründet. Gott will es, ist doch nun wohl auch dem letzten Amerikaner klar. Wie eine Teilnehmerin des Parteitags vor der Kamera sagte: „Wenn jetzt noch jemand einen anderen wählt als Trump – geh sofort zu einem Arzt.“ Wie sonst ohne den lieben Gott in der Tasche ist es Trump gelungen, seinen größten Kritiker **J.D. Vance** für sich zu gewinnen? Vance, der sein Idol früher als „moralisches Desaster“ bezeichnete, als „kulturelles Heroin“, als „Betrüger“, als „Amerikas Hitler“. Wie konnte er seine



Fight! Fight! Fight!

einstige Konkurrentin „birdbrain“ **Nikki Haley** in seinen Fanclub locken? Nur mit göttlichem Beistand.

Ex-Wrestling-Star **Hulk Hogan** ist ebenfalls vom heiligen Geist erfüllt. Früher ein Unterstützer **Barack Obamas**, schwor er nun die republikanische Gemeinde ein: „**Donald Trump** ist der Stärkste von allen!“ Der Hulk muss es wissen. Schließlich hat er sich früher mit Legenden wie dem „Undertaker“ und „André The Giant“ im Ring geprügelt.

Damit nicht genug, haben auch finanzstarke Unternehmer aus dem demokratisch geprägten Silicon Valley ihren Frieden mit dem Göttlichen gefunden. Und damit meine ich nicht alleine **Elon Musk**, der mit seinen Raketen hilft, den Trumpismus im gesamten Orbit zu verbreiten. Aus Gesprächen mit sehr gut informierten Menschen weiß ich, dass auch viele Manager hierzulande einen erneuten Präsidenten Donald Trump plötzlich gar nicht mehr so schlimm finden. So wie ebenfalls sonst kritische Journalisten sich eine Auferstehung des Donald plötzlich schönschreiben. (Und auch das ist jetzt kein Quatsch.)

Für all diese Beteiligten wird Trump die Wahl gewinnen. Das scheint so klar wie das Amen in der Kirche. Oder wie das inzwischen heißt: **Fight! Fight! Fight!** ■